

의정부지방법원 2015. 1. 15 선고 2013가합7933 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

변론 종결2014. 12. 4.

판결 선고2015. 1. 15.

주 문

1. 원고의 피고 B에 대한 소를 각하한다.
2. 원고에게, 피고 C, D, E, F, G, H, I, J은 각 1/8 지분에 관하여, 별지 목록 제1 내지 26항 기재 각 목적물을 철거하고, 별지 도면 표시 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 117의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분 토지 2,068㎡를 인도하라.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B에 대한 부분은 원고가, 원고와 나머지 피고들에 대한 부분은 나머지 피고들이 각 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 원고에게, 피고 B는 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 1 부분 석탑 1m², 위 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 2 부분 비석 1m², 위 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 3 부분 석탑철제 보관함 6m², 위 도면 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 4 부분 비석 1m², 위 도면 표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 5 부분 납골묘 2m², 위 도면 표시 21, 22, 23, 24, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내 6 부분 철제 가건물 10m², 위 도면 표시 25, 26, 27, 28, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내 7 부분 수도펌프장 4m², 위 도면 표시 29, 30, 31, 32, 33, 34, 29의 각 점을 순차로 연결한 선내 8 부분 1층 양철판 가건물 26m², 위 도면 표시 35, 36, 37, 38, 35의 각 점을 순차로 연결한 선내 9 부분 2층 양철판 가건물 31m², 위 도면 표시 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 39의 각 점을 순차로 연결한 선내 10 부분 1층 법당 110m², 위 도면 표시 47, 48, 49, 50, 47의 각 점을 순차로 연결한 선내 11 부분 2층 법당 73m², 위 도면 표시 51, 52, 53, 54, 51의 각 점을 순차로 연결한 선내 12 부분 석등 1m², 위 도면 표시 55, 56, 57, 58, 55의 각 점을 순차로 연결한 선내 13 부분 종탑 7m², 위 도면 표시 59, 60, 61, 62, 59의 각 점을 순차로 연결한 선내 14 부분 법당 43m², 위 도면 표시 63, 64, 65, 66, 63의 각 점을 순차로 연결한 선내 15 부분 법당 18m², 위 도면 표시 67, 68, 69, 70, 67의 각 점을 순차로 연결한 선내 16 부분 소각장 9m², 위 도면 표시 71, 72, 73, 74, 71의 각 점을 순차로 연결한 선내 17 부분 은진미륵 8m², 위 도면 75, 76, 77, 78, 75의 각 점을 순차로 연결한 선내 18 부분 석탑 1m², 위 도면 표시 79, 80, 81, 82, 79의 각 점을 순차로 연결한 선내 19 부분 제단 9m², 위 도면 표시 93, 94, 95, 96, 93의 각 점을 순차로 연결한 선내 21 부분

목재 가건물 17m², 위 도면 표시 97, 98, 99, 100, 97의 각 점을 순차로 연결한 선내 22 부분 차고 12m², 위 도면 표시 101, 102, 103, 104, 105, 99, 98, 101의 각 점을 순차로 연결한 선내 23 부분 양철건물 49m², 위 도면 표시 106, 107, 108, 110, 109, 106의 각 점을 순차로 연결한 선내 24 부분 천막차고 22m², 위 도면 표시 110, 108, 112, 111, 110의 각 점을 순차로 연결한 선내 25 부분 천막차고 17m², 위 도면 표시 113, 114, 115, 116, 113의 각 점을 순차로 연결한 선내 26 부분 가건물 24m²을 각 철거하고, 위 토지 중 별지 도면 표시 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 117의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분(단, 위 도면 표시 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 83의 각 점을 순차로 연결한 선내 20 부분 토지 71m² 제외) 토지 1,997m²를 인도하고, 피고 C, D, E, F, G, H, I, J은 각 1/8 지분에 관하여 별지 도면 표시 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 83의 각 점을 순차로 연결한 선내 20 부분 기와지붕 벽돌건물 71m²를 철거하고, 위 20 부분 토지 71m²를 인도하라(원고는 피고 C, D, E, F, G, H, I, J에 대한 청구에 관하여 위 피고들의 지분을 특정하지 않은 채 청구하였는데, 건물의 공유자들이 부담하는 철거의무는 성질상 불가분채무라 할 것이어서 각 공유자가 건물 전체의 철거의무를 부담하나, 다만 각 공유자가 자기의 지분 한도 내에서 위와 같은 의무를 부담하는 것이므로 각 1/8 지분에 관하여 철거 및 토지인도 청구를 한 것으로 선택한다).

예비적 청구취지 : 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. K은 의정부시 L 임야 372,198m²에서 대웅전 등 건물을 소유하면서 그곳에서 'B'라는 명칭으로 개인사찰을 운영하다가, 1989. 1. 30. M(법명: N)에게 위 B 건물 등을 매매대금 3,600만 원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. M는 K에게 같은 날 계약금 1,000만 원을, 1989. 2. 13. 중도금 1,600만 원을, 1989. 3. 15. 잔금 1,000만 원을 각 지급하였다.

다. M가 K으로부터 매수한 B 건물 중 대웅전은 1970. 7. 7. 피고 B 명의로 소유권보존등기가 마쳐져 있었는데, 위 건물은 위 L 임야 372,198㎡ 지상에 건립된 것임에도 불구하고, '건물의 표시'란에 '의정부시 ○ 지상 목조 양와즙 평가건 사찰 건평 6평'으로 등기되었다.

라. 한편, M는 1989. 6. 5. 요사채 2동1) 을 건립하고, 위 건물에 관하여 자신 명의의 소유권이전등기를 마치고, 현재까지 위 L 임야 372,198㎡ 중 별지 도면 표시 1 내지 26 부분에 별지 목록 기재와 같은 건물, 석탑, 비석 등(이하 '이 사건 건물 등'이라 한다)을 건립하였다.

마. 원고와 P은 2002. 2. 28. 위 L 임야 372,198㎡를 임의경매로 낙찰 받아 같은 해 4. 8. 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 같은 해 5. 15. P의 위 1/2 지분 전부를 이전받아 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 위 L 임야 372,198㎡'는 2009. 8. 13. L 임야 372,148㎡²(이하 '이 사건 토지'라 한다)와 Q 임야 50㎡²로 분할되었다.

사. M(이하 '망인'이라 한다)는 2013. 3. 8. 자녀들인 피고 C, D, E, F, G, H, I, J을 남겨두고 사망하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 4, 갑 제2호증의 1, 2, 을 제1호증의 각 기재, 대한지적공사 경기도본부 의정부시지사장의 감정 결과, 증인 R, 증인 S의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적으로 피고 B는 원고 소유의 이 사건 토지 지상에 별지 목록 기재 1 내지 19, 21 내지 26의 각 건물 등을 소유하면서, 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 117 내지 154, 117의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분(이하 '이 사건 사찰 부지'라 한다)에서 같은 도면 표시 선내 20 부분 71㎡을 제외한 1,997㎡²를 점유하고 있다. 한편, 망 M는 별지 목록 기재 20 건물을 소유하면서, 별지 도면 표시 선내 20 부분 71㎡를 사찰 부지로 점유하고 있던 중, 2013. 3. 8. 사망하여 피고 C, D, E, F, G, H, I, J(이하 '피고 C 등'이라 한다)이 망인을 상속하였다. 따라서, 피고 B는 원고에게 별지 목록 기재 1 내지 19, 21 내지 26의 각 건물 등을 철거하고, 이 사건 사찰 부지 중 별지 도면 표시 선내 20 부분

71m'를 제외한 1,997m²를 인도할 의무가 있고, 피고 C 등은 원고에게 각 1/8 지분에 관하여 별지 목록 기재 20 건물을 철거하고, 위 별지 도면 표시 선내 20 부분 71m'를 인도할 의무가 있다.

나. 예비적으로, 망 M는 B를 개인사찰로 운영하였는데 원고 소유의 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물 등을 소유하면서 이 사건 사찰 부지를 점유하고 있던 중, 2013. 3. 8. 사망하여 피고 C 등이 망인을 상속하였다. 따라서 피고 C 등은 원고에게 각 1/8 지분에 관하여 이 사건 건물 등을 철거하고, 피고 C 등이 그 점유를 승계한 이 사건 사찰 부지를 인도할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고 B에 대한 소의 적법 여부에 관한 판단

직권으로 피고 B에 대한 청구 부분의 적법 여부에 관하여 본다.

실체를 갖춘 독립된 사찰은 법인이 아닌 재단 또는 사단으로서 당연히 당사자능력이 있으나, 이러한 실체를 갖추지 못한 개인사찰은 단순한 불교목적시설에 불과할 뿐 당사자능력이 없다. 그런데 독립한 사찰로서의 실체를 가진다고 하려면 물적 요소인 불당 등의 사찰 재산과 인적 요소인 주지를 비롯한 승려 및 상당수 신도가 있어야 함은 물론, 단체로서의 규약에 따라 그 자체의 생명력을 가지고 사회적 활동을 할 것이 필요하며(대법원 2001. 1. 30. 선고 99다42179 판결 등 참조), 신도나 승려 등 개인이 토지를 매수하여 그 지상에 사찰 건물을 건립한 다음 주지를 두고 거기에서 불교의식을 행하는 경우 위 사찰의 창건자가 특정 종단에 가입하여 그 소속 사찰로 등록을 하고 사찰의 부지와 건물에 관하여 그 사찰 명의로 등기를 마침으로써 사찰 재산을 창건주 개인이 아닌 사찰 자체에 귀속시키는 등의 절차를 거쳤다면 이로써 그 사찰은 법인 아닌 재단 또는 사단으로서 독립된 권리주체가 되었다고 할 것이나, 이에 이르지 못한 경우에는 창건자의 개인 사찰로서 불교목적시설에 불과하다고 할 것이다(대법원 2005. 6. 24. 선고 2003다54971 판결 등 참조).

한편 개인사찰로 관리·운영되어 오던 사찰이 종단 소속 사찰로 등록되어 종단으로부터 주지 임명을 받은 후 관할 관청에 종단 소속으로 사찰등록 및 주지등록을 하고 사찰 부지에 관하여 사찰 명의로 소유권이전등기를 경료한 경우에는 특별한 사정이 없는 한, 그 사찰은 실체를 갖춘 독립된 사찰이 된다고 할 것이나(대법원 1995. 9. 26. 선고 94다41508 판결 등 참조), 사찰을 명목상 종단 소속 사찰로 등록하였을 뿐 사찰의 건물 등 재산을 사찰에 귀속시킨 바 없고, 사찰의 기구나 재산의 운영에

관한 규약이나 조직이 없으며, 신도들도 사찰의 운영에 관여하지 아니하였다면, 사찰 경내에 대웅전, 선방, 요사채 등 건물이 있고 주지 등 승려가 불사를 집행하고 있다는 등의 사정이 있다고 하더라도, 위 사찰은 단순한 불교목적시설일 뿐 권리능력 없는 재단이나 사단으로서의 당사자능력을 가진다고는 볼 수 없다(대법원 1994. 6. 28. 선고 93다56152 판결 등 참조).

살피건대, 피고 B는 K이 운영하던 개인사찰이었는데 사찰 건물인 대웅전이 1970. 7. 7. 피고 B 명의로 소유권보존등기가 마쳐져 있었던 사실, 망인은 피고 B 사찰 건물 등을 K으로부터 매수하면서 대웅전의 소유권이전등기는 그대로 피고 B 명의로 두되, 요사채 건물에 관하여 1989. 1. 30. 자신 명의로 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 살펴본 바와 같고, 을 제7, 8호증의 각 기재에 의하면 'B'는 1996. 7. 29. 망인을 주지로 하여 재단법인 대한불교관음종에 사찰등록을 한 사실, 망인의 아들인 피고 F이 2005. 4. 11. B의 주지로 임명된 사실을 인정할 수 있으나, 위 인정사실만으로는 피고 B가 독립한 사찰로서의 실체를 가지고 있었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 든 각 증거에 을 제2호증의 1, 2의 각 기재, 의정부시청에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① B 명의의 사찰 등록증은 존재하고 있으나, B 역시 전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률에 의하여 지정 및 등록이 되지 않은 사찰이고, 피고 B의 종교 규약이나 사찰 등록증 등이 전혀 제출되지 않은 점, ② 별지 목록 기재 제1건물도 '대한불교관음종 B'가 아닌 단순히 'B' 명의로 등기가 되어 있어, 위 'B' 명의의 소유권보존등기가 마쳐져 있다는 사정만으로는 위 건물을 사찰에 귀속시킨 절차를 거쳤다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 피고 B는 사찰의 건물 등 재산을 종단에 귀속시킨바 없고, 사찰의 기구나 재산의 운영에 관한 규약이나 조직도 존재하지 않으며, 신도들도 사찰의 운영에 관여하였다고 볼 수 없어, 위 피고는 종교단체로서의 실체를 갖추고 있는 독립된 사찰이 아니라 단순한 불교목적시설인 개인사찰이라 할 것이어서, 독립한 권리의무의 귀속주체로서의 당사자능력을 가진다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 피고 B에 대한 소는 부적법하다.

나. 피고 C 등에 대한 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 살피건대, 원고 소유의 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물 등이 건립되어 있는 사실, 망인이 K으로부터 미등기 상태인 대웅전 건물을 매수하면서 B 명의의 소유권보존등기를

마친 사실, 망인이 B 또는 B를 개인사찰로 운영하면서 요사채 2동에 관하여는 망인 명의의 소유권이전등기를 마친 사실, 망인은 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물 등 중위 대웅전과 요사채를 제외한 나머지 건물 등을 건립하고, 미등기 상태로 이를 관리해 온 사실, 망인은 위와 같이 이 사건 건물 등을 건립·관리하는 등으로 B를 운영하면서 이 사건 사찰부지를 점유해 온 사실, 망인이 2013. 3. 8. 사망하여 피고 C 등이 망인을 상속한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 인정사실에 의하면 망인은 대웅전 건물에 대하여는 사실상의 처분권한이 있는 자로서²⁾, 이 사건 건물 등 중 대웅전을 제외한 나머지 건물에 대하여는 소유권자로서 이 사건 사찰부지를 점유하여 왔다고 봄이 상당하고, 망인이 사망함으로써 피고 C 등이 이 사건 건물 등을 상속받아 이 사건 사찰부지에 대한 점유 역시 승계하였다. 따라서, 피고 C 등은 원고에게 각 1/8 지분에 관하여, 별지 목록 기재 건물을 각 철거하고, 이 사건 사찰부지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고 C 등의 항변에 관한 판단 가) 주위적 항변 (점유취득시효 완성 항변)

피고 C 등은, 망인이 1989. 1. 30. K으로부터 이 사건 토지 지상 대웅전을 매수한 이래, 망인이 20년 이상 B를 운영하면서 이 사건 사찰부지를 점유하여 왔으므로, 위 부분 토지에 관한 점유취득시효가 완성되었다고 할 것이어서, 원고의 청구에 응할 수 없다고 항변한다.

살피건대, 민법 제197조 제1항에 의하면, 점유자는 소유의 의사로 평온·공연하게 점유한 것으로 추정되나, 한편 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정되어야 하는 것이기 때문에 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단 점유한 것임이 증명된 경우, 또는 점유자가 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정, 즉 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우 등 외형적·객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던

것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 자주점유의 추정은 깨어진다고 보아야 한다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결 참조).

이 사건으로 돌아와 보건대, 망인이 1989. 1. 30. K으로부터 대웅전 등 B 건물을 매수한 이래로 20년 이상 이 사건 사찰부지를 점유해 온 사실은 앞서 본 바와 같으나, 한편, 갑 제1호증의 2, 갑 제7호증의 각 기재, 증인 R, S의 각 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 망인이 K으로부터 이 사건 건물을 매수할 당시 이 사건 건물의 지번으로 등기되어 있었던 ○ 임야 4,402m²에 관하여도 T, U, V 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있었던 사실, ② K도 이 사건 매매계약 체결 당시 망인에게 B 사찰 건물이 K 소유라고 하였을 뿐이고, 위 ○ 임야의 소유명의자는 다르다고 알려준 사실, ③ 이 사건 매매계약에 따른 계약금, 중도금 및 잔금의 영수증에도 '법당 매수 계약금', 'B 양도건 중도금', 'B 건물 전 4동에 대한 매도금 중 잔금'으로 각 기재되어 있을 뿐이고, 토지 매매대금에 관하여는 전혀 언급이 없는 사실 등을 종합하면, 망인은 위 각 토지 부분에 관한 점유 개시 당시에 소유권취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건 없이 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 이 사건 토지 중 이 사건 사찰부지에 관한 점유를 취득한 것에 불과하다고 보는 것이 타당하므로, 결국, 망인의 점유 부분에 관한 망인의 점유가 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어졌다고 할 것이고, 그 점유는 권원의 성질상 타주점유라 할 것이다. 따라서 이와 다른 전제에 섰고 C 등의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나) 예비적 항변 (권리남용 항변)

피고 C 등은, 원고가 이 사건 건물의 철거를 통해서 얻을 수 있는 이익보다 피고 C 등이 이 사건 건물을 철거함으로써 입는 손해가 현저히 크므로, 원고의 철거 청구는 오직 피고 C 등에게 고통을 주고 손해를 입히려는데 있어, 이는 권리남용에 해당하여 허용될 수 없다고 주장한다.

살피건대, 피고 C 등의 위 주장사실을 인정할 증거가 없고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지의 소유자인 원고가 수십년간 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1 내지 26 부분 토지를 무단점유해 온 망인의 상속인들인 피고 C 등을 상대로 그 부분 토지 지상 건물 철거 및 토지 인도를 구하는 것은 토지 소유자로서의 정당한 권리행사에 해당하므로, 피고 C 등의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 소결론 따라서, 피고 C 등은 원고에게 각 1/8 지분에 관하여, 별지 목록 기재 각 건물을 철거하고,

이 사건 사찰부지를 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 소는 부적법하여 각하하고, 피고 C, D, E, F, G, H, I, J에 대한 각 청구는 모두 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 결정한다.

재판장판사부상준

판사김병주

판사이아영

별지

- 1) 위 요사채 두 동이 별지 도면 표시 20 부분 건물임은 원고와 피고들 사이에 다툼이 없다.
- 2) 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 하며, 미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 된 양수인은 건물부지 역시 아울러 점유하고 있다고 볼 수 있다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2006다39157 판결 참조).